



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 871 157  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12  
Forretningsadresse: Epleveien 4A  
4635 KRISTIANSAND S

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Hauge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 678 344	2 709 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 678 344</b>	<b>2 709 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	106 969	82 575
Annen driftskostnad	3,6,7	2 437 333	2 096 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 544 303</b>	<b>2 179 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>134 041</b>	<b>529 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		8 632	10 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 632</b>	<b>10 991</b>
Annen finanskostnad		214 954	256 819
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>214 954</b>	<b>256 819</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 322</b>	<b>-245 828</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-72 280</b>	<b>284 010</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-72 280</b>	<b>284 010</b>
<b>Årsresultat</b>	2,11	<b>-72 281</b>	<b>284 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 281	-284 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>72 281</b>	<b>-284 011</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	13 987 434	13 987 434
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 987 434</b>	<b>13 987 434</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 987 434</b>	<b>13 987 434</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>259 574</b>	<b>482 040</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 148	202 674
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 005 148</b>	<b>202 674</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	2	<b>1 264 722</b>	<b>684 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 252 156</b>	<b>14 672 147</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 912 307</b>	<b>-5 840 026</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-5 906 307</b>	<b>-5 834 026</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	13 186 043	12 690 517
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	7 494 000	7 494 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 680 043</b>	<b>20 184 517</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 680 043</b>	<b>20 184 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		235 312	126 228
Annen kortsiktig gjeld	13	243 108	195 428
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	2	<b>478 420</b>	<b>321 656</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 158 463</b>	<b>20 506 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 252 156</b>	<b>14 672 147</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 302414

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 871 157  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12  
Forretningsadresse: Epleveien 4A  
4635 KRISTIANSAND S

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel Hauge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 953 871 157  
BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1	2 678 344	2 709 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 678 344</b>	<b>2 709 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4,5	106 969	82 575
Annen driftskostnad	3,6,7	2 437 333	2 096 627
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 544 303</b>	<b>2 179 202</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>134 041</b>	<b>529 838</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		8 632	10 991
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 632</b>	<b>10 991</b>
Annen finanskostnad		214 954	256 819
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>214 954</b>	<b>256 819</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 322</b>	<b>-245 828</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-72 280</b>	<b>284 010</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-72 280</b>	<b>284 010</b>
<b>Årsresultat</b>	2,11	<b>-72 281</b>	<b>284 011</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 281	-284 011
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>72 281</b>	<b>-284 011</b>



Organisasjonsnr: 953 871 157  
BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8,12	13 987 434	13 987 434
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>13 987 434</b>	<b>13 987 434</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 987 434</b>	<b>13 987 434</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
<b>Sum fordringer</b>	9	<b>259 574</b>	<b>482 040</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 005 148	202 674
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 005 148</b>	<b>202 674</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	2	<b>1 264 722</b>	<b>684 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 252 156</b>	<b>14 672 147</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 912 307</b>	<b>-5 840 026</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>-5 906 307</b>	<b>-5 834 026</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	10,12	13 186 043	12 690 517
Øvrig langsiktig gjeld	10,12	7 494 000	7 494 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 680 043</b>	<b>20 184 517</b>



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 680 043</b>	<b>20 184 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		235 312	126 228
Annen kortsiktig gjeld	13	243 108	195 428
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>478 420</b>	<b>321 656</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 158 463</b>	<b>20 506 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 252 156</b>	<b>14 672 147</b>



Organisasjonsnr: 953 871 157  
BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
5

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.50

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



KPMG AS  
Vestre Strandgate 67  
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Epleveien 4-12

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Epleveien 4-12s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Trondheim
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tynset
Bøte	Kragerø	Sandnessjøen	Alesund
Drammen	Kristiansand	Slavanger	



eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 12. april 2022  
KPMG AS

Øystein Andreas Kvåse  
Statsautorisert revisor



## Resultatrapport klient 462 BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 442 554	1 752 840	1 450 895	1 450 920
Inndekning av renter		203 520	263 820	203 551	243 178
Inndekning av ord. avdrag		517 410	488 580	517 341	555 984
Innbetalt kabel TV		321 660	0	301 680	331 200
Vedlikeholdsfond	1	164 400	164 400	164 400	164 400
Innbetalte dugnadspenger		28 800	28 800	28 800	28 800
Andre driftsinntekter		0	10 600	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 678 344</b>	<b>2 709 040</b>	<b>2 666 667</b>	<b>2 774 482</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	3	12 000	11 625	12 000	12 000
Styrehonorar	4	93 750	75 000	75 000	93 750
Forretningsførerhonorar		81 406	77 509	78 000	81 000
Rådgivnings tjenester		44 125	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	13 219	7 575	10 575	13 219
Vedlikehold/serviceavtaler	6	875 519	598 012	312 450	266 401
Kabel-tv		323 440	294 099	306 000	331 200
Forsikring		231 257	226 338	243 000	245 000
Kommunale avgifter		847 765	838 975	865 000	885 000
Strøm		0	1 500	0	0
Renhold, fellesareal		0	258	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		4 160	1 283	1 000	1 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 478	4 440	1 000	1 000
Drift maskiner		3 355	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	12 828	6 588	10 000	14 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 544 303</b>	<b>2 179 202</b>	<b>1 950 025</b>	<b>1 979 570</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>134 041</b>	<b>529 838</b>	<b>716 642</b>	<b>794 912</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		8 632	10 991	4 250	4 250
Rentekostnad		214 954	256 819	203 551	243 178
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-206 322</b>	<b>-245 828</b>	<b>-199 301</b>	<b>-238 928</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>2, 11</b>	<b>-72 281</b>	<b>284 011</b>	<b>517 341</b>	<b>555 984</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		72 281	-284 011	517 341	555 984
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>72 281</b>	<b>-284 011</b>	<b>517 341</b>	<b>555 984</b>

BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12



## Balanserapport klient 462 BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8, 12	13 987 434	13 987 434
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>13 987 434</b>	<b>13 987 434</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		45 182	196 758
Forskuttinger for andelseiere		0	83 449
Andre fordringer	9	214 392	201 833
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 005 131	202 657
Skattetrekkskonto, bundne midler		17	17
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2</b>	<b>1 264 722</b>	<b>684 714</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>15 252 156</b>	<b>14 672 147</b>

BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12



## Balanserapport klient 462 BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		6 000	6 000
Annen egenkapital		-5 840 026	-5 840 026
Årets resultat		-72 281	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>-5 906 307</b>	<b>-5 834 026</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	13 186 043	12 690 517
Borettsinnskudd	10, 12	7 494 000	7 494 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 680 043</b>	<b>20 184 517</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 303
Gjeld til forretningsfører		0	-70
Leverandørgjeld		235 312	126 228
Påløpne renter		43 994	3 322
Annen kortsiktig gjeld	13	199 114	188 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2</b>	<b>478 420</b>	<b>321 656</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 158 463</b>	<b>20 506 174</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>15 252 156</b>	<b>14 672 147</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Daniel Hauge  
Leder

\_\_\_\_\_  
Kirsten Irene Melhus  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jørn-Harald Aarsheim Paulsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Greta Kylling  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frank Halseth  
Styremedlem

**BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12**



## Noter 2021

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

#### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

#### Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

#### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

### Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond pålydende kr 164.400 inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen. Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngå i opptjent egenkapital.

### Note 2 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>363 057</b>	<b>576 084</b>
Årets resultat	-72 281	284 011
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	495 525	-497 037
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>423 245</b>	<b>-213 027</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>786 302</b>	<b>363 057</b>
Omløpsmidler	1 264 722	684 714
- Kortsiktig gjeld	478 420	321 656
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>786 302</b>	<b>363 057</b>



## Noter 2021

### Note 3 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 REVISJON	12 000	11 625
<b>Sum</b>	<b>12 000</b>	<b>11 625</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

### Note 4 - Styrehonorar

	2021	2020
5330 STYREHONORAR	93 750	75 000
<b>Sum</b>	<b>93 750</b>	<b>75 000</b>

### Note 5 - Personalkostnader

	2021	2020
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	13 219	10 575
5407 REDUSERT ARBEIDSGIVERAVGIFT 10,1%	0	-3 000
<b>Sum</b>	<b>13 219</b>	<b>7 575</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke utbetalt noe til styremedlemmer ut over styrehonorar

### Note 6 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	104 038	40 075
6603 VEDLIKEHOLD VVS	5 015	7 816
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	36 939	884
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	253 972	0
6609 KJØP AV MALING	0	12 675
6627 VEDLIKEHOLD VINDUER / DØRER	70 451	182 612
6630 BRØYTING	33 316	12 605
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	4 000	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	351 409	341 345
6690 DUGNADSUTBETALINGER	16 380	0
<b>Sum</b>	<b>875 519</b>	<b>598 012</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Konto 6600 Div Vedlikehold Bygg og konto 6640 Per Vedlikehold Bygg inneholder blant annet kostnader ifm kondensproblemer. Konto 6605 inneholder i stor grad kostnader til lekeplass, postkasser og postkassestativ.



## Noter 2021

### Note 7 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	120	0
7720 GENERALFORSAMLING	1 688	1 431
7770 BANKOMKOSTNINGER	6 407	5 156
7790 ANDRE KOSTNADER	4 614	0
<b>Sum</b>	<b>12 828</b>	<b>6 588</b>

### Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 987 434
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 987 434
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 987 434
Anskaffelsesår :	1979
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

### Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:  
periodisering av kostnader 2021/22



## Noter 2021

### Note 10 - Pantegjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Dnb</b>	<b>Dnb</b>
Formål:	Vedlikehold	Vedlikehold
Lånenummer:	<b>16363942419</b>	<b>12138822212</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019
Rentesats:	1.90 %	1.65 %
Betingelser:	Flytende 1,84% nominelt	Flytende, 1,59 % nominelt
Beregnet innfridd:	26.09.2041	22.09.2021
Opprinnelig lånebeløp:	13 330 000	13 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	12 690 517
Avdrag i perioden:	279 831	12 690 517
Opptak i perioden:	13 330 000	0
Lånesaldo 31.12:	<b>13 050 169</b>	<b>0</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363942419	40	245 722	9 828 880
	10	187 221	1 872 210
	10	148 497	1 484 970

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

### Note 11 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt kapital	6 000	6 000
Annen egenkapital 01.01	-5 840 026	-6 124 037
Årets resultat	-72 281	284 011
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-5 906 307</b>	<b>-5 834 026</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

### Note 12 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	20 680 043	20 184 517
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	13 987 434	13 987 434

## BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12



Noter 2021

---

**Note 13 - Annen kortsiktig gjeld**

Annen kortsiktig gjeld består i hovedsak av konto 2981 Garasjeanlegg, kr 198 864,-. Kontoen inneholder innbetalte driftsinntekter fra garasjeeierne, fratrukket drifts- og vedlikeholdskostnader til garasjeanlegget. Beløpet i balansen utgjør den restverdi som garasjeeierne har til gode av boligselskapet, som skal brukes til fremtidig drift og vedlikehold.



Resultat og balanse med noter for BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For BORETTSLAGET EPLEVEIEN 4-12**

Styreleder	Daniel Hauge (sign.)	11.04.2022
Styremedlem	Frank Halseth (sign.)	07.04.2022
Styremedlem	Greta Kylling (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Jørn-Harald Aarsheim Paulsen (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Kirsten Irene Melhus (sign.)	31.03.2022